



Gemeinde Niederkrüchten
2010

Der Bürgermeister

Bauverwaltung, Umwelt, Abfallbeseitigung, Gebäudeunterhaltung

Aktenzeichen: 65 12 10/3

Niederkrüchten, den 02. Februar

Vorlagen-Nr. 97 - 02/10

Datum: 28.01.2010

Sachbearbeiter: Hans-Edi Daniels

öffentlich

Beratungsweg

Bauausschuss

09.02.2010

**Neubau Kindertageseinrichtung Niederkrüchten-Elmpt
hier: Vorstellung der ersten Planungsabschnitte**

Sachverhalt:

Allgemeines

In der Sitzung des Rates am 15.09.2009 (TOP 2a) wurde die Planung zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung vorgestellt, wobei von Baukosten in Höhe von 1.889.000,00 € ausgegangen wurde. Der Rat der Gemeinde stimmte in dieser Sitzung der vorgestellten Planung zu, beauftragte jedoch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Cordes und Cohnen Einsparpotentiale aufzuzeigen und diese den Fachausschüssen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

In der Sitzung des Ausschusses für Jugend-, Familien- und Sozialangelegenheiten am 26.11.2009 (TOP 3) wurde das Vorhaben vom Architekten Cordes detailliert vorgestellt. Hierbei wurden auch die Kosten, die Bauzeitplanung und die Haustechnik erläutert.

Die Gesamtkosten für die Errichtung der Kindertageseinrichtung wurden aufgrund einer Kostenberechnung mit 1.934.000,00 € angegeben, wobei in diesen Kosten auch der Abriss der bestehenden Gebäude, die Architekten- und Planungskosten sowie die Mehrwertsteuer berücksichtigt sind. Zur Kostenentwicklung wird auf die weitergehenden Aussagen in dieser Vorlage verwiesen.

Der Ausschuss hat dem Rat die Errichtung der Kindertageseinrichtung entsprechend den vorgestellten Planungen empfohlen. Der Rat der Gemeinde stimmte in seiner Sitzung am 15.12.2009 (TOP 13.6) der Empfehlung des Ausschusses für Jugend-, Familien- und Sozialangelegenheiten zu.

Vorstellung der ersten Planungsabschnitte

Mit der Realisierung der Maßnahme soll in Kürze begonnen werden. Als erster Schritt ist der (Teil-)Abriss der vorhandenen Kindertageseinrichtung vorzunehmen.

Die Ausschreibung der Abbrucharbeiten für die vorhandene Kindertageseinrichtung erfolgt derzeit. Über eine entsprechende Auftragsvergabe soll in dieser Sitzung entschieden werden.

Um künftig einen zügigen Ablauf der Baumaßnahme zu gewährleisten, sollen in dieser Sitzung die weiteren Planungsabschnitte durch den Architekten, Herrn Cordes, vorgestellt werden. Herr Louis – Büro für Haustechnik – wird entsprechende Ausführungen zur technischen Gebäudeausstattung (Heizung, Sanitär, Lüftung) machen.

Die Vorstellung der ersten Planungsabschnitte erfolgt vor dem Hintergrund, Entscheidungen über die grundsätzliche Gestaltung bzw. bauliche Ausstattung der Kindertageseinrichtung zu erhalten. Dies dient der Vorbereitung zur Ausschreibung der nächsten erforderlichen Gewerke. Im Wesentlichen sind daher Vorstellungen und Entscheidungen zur Fassadengestaltung, zum Material des Rohbaues, der Dacheindeckung sowie zur Heizungstechnik vorgesehen.

Fassadengestaltung

Hinzuweisen ist darauf, dass in den bisherigen Vorstellungen des Vorhabens stets von einer Ausführung der Kindertageseinrichtung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ausgegangen wurde. Zwischenzeitlich wird jedoch eine Ausführung mit Verblendung vorgesehen.

Die Ausschreibung der Rohbauarbeiten – unter Berücksichtigung einer Verblenderfassade – wird derzeit vorbereitet und soll unmittelbar nach dieser Sitzung des Bauausschusses an entsprechende Bauunternehmen versandt werden. Nach Durchführung des Ausschreibungsverfahrens ist eine Vergabe der Rohbauarbeiten in einer Sondersitzung des Bauausschusses am 18.03.2010 vorgesehen.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass dieser Vergabetermin bei einer anderweitigen Entscheidung (auch bei Realisierung der bisherigen Vorstellung in WDVS) nicht aufrechterhalten werden kann. Die Ausschreibungsunterlagen wären dann entsprechend zu verändern, so dass erst zu einem späteren Zeitpunkt die Beteiligung der Firmen vorgesehen werden kann.

Bei Realisierung einer Verblenderfassade ist mit Mehrkosten zu rechnen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Einsparungen im Bereich der künftigen Unterhaltungskosten (Anstreicherarbeiten etc.) zu erwarten sind.

Kosten der bisher vorgesehenen Fassade im WDVS	77.000 €
Kosten Verblenderfassade	<u>156.000 €</u>
Mehrkosten	<u>79.000 €</u>

Bei einer Betrachtung der Folgekosten wird bei einem Zeitraum von 50 Jahren von einer sechsmaligen Instandsetzung (Anstreichen) ausgegangen. Hierbei wurden vom Architekten folgende Kosten geschätzt:

Fassade WDVS (6 x 17.500 €)	105.000 €
Verblenderfassade – nahezu Kosten gegen 0 € –	0 €

Hieraus ergeben sich Gesamtkosten – über eine Laufzeit von 50 Jahren gerechnet – von **182.000 €** bei der WDVS-Fassade bzw. von **156.000 €** bei einer Vollverblendung.

Aufgrund der Berechnungen des Architekten sind zwar die Investitionskosten bei einer Vollverblendung des Vorhabens gegenüber einer Putzfassade höher; unter Berücksichtigung künftiger Einsparungen im Unterhaltungsbereich kompensiert sich jedoch diese Investition. Zu berücksichtigen ist auch, dass eine Verblenderfassade gegen Beschädigungen unempfindlicher ist.

Dieser Vorlage sind Ansichtszeichnungen (Gesamtansicht sowie zwei Detailansichten) beigefügt, aus denen die vorgesehene Fassadengestaltung erkennbar ist. Es ist beabsichtigt, die Verblendung zur Gestaltung des Vorhabens in zwei verschiedenen Farbtönen vorzunehmen.

Entwicklung der Kostenschätzungen

In der zeitlichen Entwicklung und unter Berücksichtigung verschiedener Entwurfsstadien wurden unterschiedliche Kostenschätzungen vorgestellt. Um einen generellen Verlauf der bisher genannten Kostenschätzungen zu geben, wird auf die folgende Übersicht und die ergänzenden Ausführungen verwiesen.

Datum	Autor	Gesamtkosten €	Nettogeschossfläche – NGF –	Bruttobaukosten je m² NGF
Juni/Juli 2008	Caspari, FB II	1.823.110 €	800 m²	2.279 €
Febr. 2009	FB II	2.052.654 €	939 m²	2.186 €
19.05.2009	Cordes+Cohnen	1.546.000 €	1.069 m²	1.446 €
Gesamtkonzept		Zuzüglich Abriss		
24./31.08.09	Cordes+Cohnen	1.882.734 €	1.136 m²	1.657 €
Alternativentwurf H-Form				
26.11.2009	Cordes+Cohnen	1.933.835 €		
Präsentation Ausschuss Jugend-, Fam.- und Sozial- angelegenheiten				
04.12.09 /	Cordes+Cohnen	1.915.083 €	1.190 m²	1.609 €
05.01.2010				
Angabe Vertragsentwurf / Bauantrag				
25.01.2010	Cordes+Cohnen	1.915.810 €		
Beigefügte Kostenaufstel- lung				

Zu Beginn der Planungen wurde von einer geringeren Baukörpergröße (ca. 800 m²) ausgegangen. Grundsätzlich entstehen bei einer geringeren Größe des Vorhabens auch geringere Kosten. In den Kostenschätzungen der Verwaltung sind 10 % Sicherheit für Unvorhergesehenes enthalten. Bei einer ersten „Überarbeitung“ und Anpassung auf die erforderliche Größe der Kindertageseinrichtung wurden Kosten in Höhe von ca. 2 Mio. € (bei 939 m²) ermittelt.

In einer ersten Entwurfsfassung des Büros Cordes + Cohnen ging dieses Büro von Kosten in Höhe von ca. 1.546.000 € (zuzüglich Abrisskosten) bei einer Größe der NGF von 1.069 m² aus. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass vom Architekten nur die Nettoflächen der erforderlichen Räume aufgezeigt wurden, ohne die notwendigen Flächen für Wände zu berücksichtigen. Da die Baukosten zu dem Zeitpunkt mit Hilfe der Kosten pro m³ umbauten Raum ermittelt wurden, sind naturgemäß die Kosten zu niedrig geschätzt worden.

Im nächsten Entwurf des Architekten von August 2009 wurden auch die Wandflächen berücksichtigt. Außerdem erhöhte sich auf Grund des geänderten Entwurfs die Nettogeschossfläche von 1.069 m² auf 1.136 m². Zwangsläufig waren hiermit auch „höhere Kosten“ verbunden, so dass nunmehr von einer Kostenschätzung von 1.882.734 € ausgegangen wurde.

Die weitere Erhöhung der Kostenschätzung auf ca. 1,9 Mio. € ist auf durch konkretere Planungen sich ergebende Baukörpervergrößerungen zurückzuführen.

Dieser Vorlage ist eine Kostenschätzung des Architekten beigefügt, die nunmehr mit 1.915.809,98 € abschließt. In dieser Kostenschätzung sind die Kosten für eine Vollverblendung des Vorhabens (77.000 €) nicht enthalten.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss nimmt die Ausführungen zu den vorgetragenen Planungsabschnitten zustimmend zur Kenntnis.

gez. Winzen